

## ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI INVESTOR ASING ATAS PENGUNAAN TANAH DI IBU KOTA NUSANTARA BERDASARKAN UNDANG- UNDANG PENANAMAN MODAL DAN PERATURAN DASAR POKOK AGRARIA

**Bernicia Angelica**

Fakultas Hukum Universitas Indonesia

E-mail: berniciaangelica@gmail.com

---

### KATA KUNCI

Ibu Kota Nusantara,  
Investor asing, Hak atas  
Tanah, Perlindungan  
Hukum

### ABSTRAK

Pemindahan Ibu Kota Indonesia merupakan salah satu proyek strategis nasional dalam rangka menciptakan kota berkelanjutan untuk mendatangkan investasi baik dari dalam maupun luar negeri. Beriringan dengan mulainya pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN), pemerintah mengeluarkan kebijakan yaitu Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Nusantara yang kembali diubah pada tahun 2023. Perubahan atas Undang-Undang IKN yang dirasa sangat cepat, dirasa mencerminkan ketidakkonsistenan yang merujuk pada kesimpulan yang mempertanyakan sejauh mana perlindungan hukum bagi investor khususnya investor asing yang akan menanamkan modal di IKN. Mengingat setiap investor pastinya mengharapkan keuntungan semaksimal mungkin atas investasi yang telah ditanamkan di Indonesia. Di sisi lain, beberapa pasal dalam UU IKN menyangkut jangka waktu hak atas tanah yang diatur dalam undang-undang *a quo* dirasa mendiskriminasi hak-hak masyarakat dan dianggap tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan lainnya, seperti Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Apabila ketentuan tersebut masih dipertanyakan maka akan muncul keraguan bagi investor asing yang ingin menanamkan modal di IKN. Maka dari itu, Penulisan ini bertujuan untuk memahami sejauh mana perlindungan hukum bagi investor asing yang ingin menanamkan modalnya di IKN.

---

### PENDAHULUAN

Pada pertengahan tahun 2019, Presiden Jokowi secara resmi menyampaikan bahwa Ibu Kota Indonesia akan dipindahkan ke luar Pulau Jawa (Hamdani, 2020). Adapun lokasi ibu kota baru Indonesia berada di wilayah yang mencakup sebagian besar wilayah administrasi Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kutai Kertanegara di Provinsi Kalimantan Timur (Prima, Purba, Yuliarta, & Suwarno, 2020). Pemindahan Ibu Kota dilakukan sebagai upaya mencapai tujuan bernegara, yakni melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Berdasarkan hasil kajian Bappenas, wilayah Kalimantan Timur dipilih dengan alasan kecilnya risiko bencana alam, karena berada di tengah-tengah Indonesia yang juga terletak di dekat kota Balikpapan dan Samarinda yang sudah berkembang, adanya lahan yang telah dikuasai oleh

## *Analisis Perlindungan Hukum Bagi Investor Asing Atas Penggunaan Tanah Di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dan Peraturan Dasar Pokok Agraria*

pemerintah, dan keberagaman penduduk di daerah Kalimantan Timur meminimalisir risiko munculnya konflik.

Tak dapat dipungkiri, setiap investasi pasti membutuhkan lahan untuk kelangsungan investasinya, begitu pula dengan proyek Ibu Kota Nusantara (Halida & Mabruroh, 2020). Tanah dalam kegiatan investasi dapat digunakan untuk pendirian pabrik, eksplorasi hasil alam yang ada di suatu negara yang tidak dapat dilakukan oleh orang Indonesia, pendirian gedung perkantoran sebagai tempat melakukan kegiatan investasinya, dan lain-lain. Tanah dapat dikatakan sebagai salah satu faktor pendorong terwujudnya investasi (Syairozi & Cahya, 2017). Maka dari itu, penting bagi setiap investor untuk memantau peraturan yang berlaku dan berkonsultasi dengan pihak berwenang atau ahli hukum yang kompeten untuk memastikan aturan terkait tanah di lahan tempatnya berinvestasi.

Di Indonesia, penanaman modal tidak hanya difokuskan pada Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN), tetapi juga Penanaman Modal Asing (PMA). Penanam Modal Dalam Negeri ialah perseorangan warga Negara Indonesia, badan usaha Indonesia, negara Republik Indonesia, atau daerah yang melakukan penanaman modal di wilayah negara Republik Indonesia. Sementara itu, Penanam Modal Asing adalah perseorangan warga negara asing, badan usaha asing, dan/atau pemerintah asing yang melakukan penanaman modal di wilayah negara Republik Indonesia (Sari, 2020b). Hal ini sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Undang-Undang Penanaman Modal). Undang-Undang Penanaman Modal berhasil menggantikan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967, dimana pembaruan ini didorong karena keanggotaan Indonesia dalam World Trade Organization (WTO) sehingga mengakibatkan terjadinya pembaruan Undang-Undang Penanaman Modal. Namun kemudian, ketentuan tersebut diperbaharui sebagai akibat dari berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja). Dalam hal ini, perlu diperhatikan cara pemerintah dalam menarik investor khususnya asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia, tepatnya di IKN. Selain menarik investor asing untuk berinvestasi, pemerintah juga diperhadapkan dengan tanggung jawab memberikan perlindungan kepada para investor asing yang berinvestasi di IKN.

Sebagaimana diketahui bahwasannya dengan adanya penanaman modal asing, maka terdapat keuntungan cukup besar yang diperoleh suatu negara, seperti halnya menciptakan lowongan pekerjaan bagi penduduk tuan rumah (*host country*), memberikan kesempatan pengusaha lokal untuk saling bekerja sama dengan pengusaha asing, meningkatkan ekspor yang berdampak pada peningkatan cadangan devisa, serta menghasilkan alih teknologi. Dengan begitu, maka kehadiran investor asing memiliki kontribusi cukup besar dalam pembangunan ekonomi suatu negara. Adanya pembangunan IKN dengan estimasi penyelesaian 10 hingga 15 tahun mendatang menjadikan ini sebagai proyek yang sangat ambisius (Rakhmat et al., 2020). Dalam rangka menarik perhatian investor asing dan mendukung kelancaran pembangunan proyek ini, pemerintah Indonesia harus menyusun strategi yang komprehensif dan diikuti insentif yang menarik. Adapun beberapa insentif yang telah ditawarkan seperti halnya insentif fiskal, *tax holiday*, *non-collected PPN*, *super deduction tax*, hingga insentif bea impor.

Dalam menyongsong pembangunan ibu kota baru, modal menjadi hal yang amat sangat penting dan dibutuhkan (Statistik, 2020). Pemerintah pun cukup gencar dalam memberikan kemudahan-kemudahan yang menarik perhatian asing. Hal ini juga sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Nusantara (UU IKN) beserta

## *Analisis Perlindungan Hukum Bagi Investor Asing Atas Penggunaan Tanah Di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dan Peraturan Dasar Pokok Agraria*

dengan perubahan atas Undang-Undang *a quo*. Namun demikian, tidak dapat dipungkiri bahwasannya perubahan atas Undang-Undang *a quo* meninggalkan sejumlah pertanyaan besar yang ditujukan kepada pemerintah. Seperti halnya, Pasal 16a perubahan UU IKN yang menyatakan bahwasannya Hak Guna Usaha (HGU) berlaku selama 190 tahun dan HGB serta hak pakai berlaku selama 160 tahun. Hal ini jelas bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur ketentuan bahwa HGU paling lama 60 tahun dan HGB paling lama 50 tahun. Terdapat implikasi hukum yang justru dirasa merugikan masyarakat adat setempat dan membingungkan bagi investor asing.

Pemerintah seharusnya mengerti bahwasannya sebelum melakukan investasi di suatu negara, investor asing akan melakukan studi kelayakan (*feasibility study*) terkait dengan prospek bisnis yang hendak dijalankan (Rukmana, 2020). Studi kelayakan membantu investor untuk memahami risiko dan peluang terkait dengan proyek bisnis yang mereka pertimbangkan termasuk dengan risiko hukum yang sangat mungkin terjadi. Maka dari itu, penting untuk mengetahui sejauh mana perlindungan hukum, baik terhadap modal yang ditanamkan maupun terhadap barang yang diproduksi.

### **METODE PENELITIAN**

Makalah ini dibentuk menggunakan metode penelitian dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan melakukan penelitian bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka. Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan bahan-bahan dalam bentuk teori, konsep, asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan, yang dalam hal ini berhubungan dengan Fasilitas Penanaman Modal.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Perlindungan Hukum atas Penggunaan Tanah Bagi Investor Asing yang Berinvestasi di Indonesia**

Di Indonesia, penanaman modal dapat dilakukan oleh investor dalam negeri maupun investor asing (Kambono & Marpaung, 2020). Namun demikian, penulis akan memfokuskan pada penanaman modal asing. Menurut M. Sornarajah, yang dimaksud dengan penanaman modal asing ialah transfer modal secara nyata maupun tidak nyata dari suatu negara ke negara lain, dengan tujuan untuk menggunakan negara tersebut agar menghasilkan keuntungan di bawah pengawasan dari pemilik modal baik secara total atau sebagian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, modal asing memiliki arti modal dari suatu bangsa (negara) asing yang ditanamkan suatu negara dengan maksud untuk memperoleh keuntungan yang cukup.

Jika dikaitkan dengan tanah, tanah merupakan dasar dari dilaksanakannya kegiatan investasi. Investor tidak dapat mendirikan pabrik, gedung, mal, dan bangunan lainnya tanpa adanya hak atas tanah (Rohmah, 2018). Maka dari itu, jaminan kepastian hukum untuk tanah sangatlah penting. Merujuk pada prinsip *Most Favoured Nation*, peraturan mengenai tanah di Indonesia tidak boleh membedakan antara investor asing dan investor dalam negeri.

#### **Perlindungan Hukum atas Penggunaan Tanah Bagi Investor Asing yang Berinvestasi di Indonesia ditinjau dari Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Undang-Undang Penanaman Modal)**

Ketertarikan investor asing untuk melakukan penanaman modal di Indonesia sangat bergantung pada perlindungan dan kepastian hukum yang diberikan pemerintah melalui

## *Analisis Perlindungan Hukum Bagi Investor Asing Atas Penggunaan Tanah Di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dan Peraturan Dasar Pokok Agraria*

peraturan perundang-undangan (Hutahayan, 2020). Semakin terjamin hak dari investor asing, maka semakin baik iklim investasi di Indonesia. Adapun yang dapat dikategorikan sebagai investor asing antara lain:

1. Negara asing  
Negara asing merupakan negara di luar Indonesia yang menanamkan modal di Indonesia.
2. Perseorangan atau pribadi dari negara asing  
Merupakan orang berkewarganegaraan asing yang menanamkan modal di Indonesia.
3. Badan usaha asing  
Badan usaha yang berasal dari negara asing yang tidak berbadan hukum.
4. Badan hukum asing  
Merupakan badan hukum yang dibentuk dengan berdasarkan pada perundang-undangan negara asing tersebut.
5. Badan Hukum Indonesia yang modalnya sebagian atau seluruhnya dimiliki oleh asing  
Merupakan badan hukum yang didasarkan perundang-undangan Indonesia tetapi modal yang dimiliki sebagian atau seluruhnya adalah milik pihak asing.

Undang-Undang Penanaman Modal telah mengatur hak-hak investor asing yang berinvestasi di Indonesia. Adapun hak-hak tersebut terdiri atas:

1. Mendapatkan perlakuan yang sama dari pemerintah diantara dan sesama penanam modal (Pasal 6);
2. Berhak atas kompensasi atau ganti rugi dalam hal suatu tindakan nasionalisasi (Pasal 7 ayat (2));
3. Berhak untuk mengalihkan asset (Pasal 8 ayat (1));
4. Berhak untuk melakukan transfer dan repatriasi dalam valuta asing (Pasal 8 ayat (3));
5. Berhak menggunakan tenaga kerja ahli warga negara asing (Pasal 10 ayat (2));
6. Hak yang diatur dalam Pasal 14 yaitu:
  - a. kepastian hak, hukum, dan perlindungan;
  - b. Informasi yang terbuka mengenai bidang usaha yang dijalankannya;
  - c. Berhak atas pelayanan.
7. Berhak atas berbagai fasilitas dan kemudahan (Pasal 18);
8. Berhak atas kemudahan pelayanan dan/atau perizinan (Pasal 21, 23, dan 24).

Selain mengatur hak yang patut diterima investor asing, Undang-Undang Penanaman Modal juga mengatur terkait pemberian fasilitas bagi investor asing. Fasilitas-fasilitas yang dimaksudkan terdiri atas:

1. Fasilitas Perpajakan dan Pungutan Lain  
Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 ayat (4) Undang-Undang Penanaman Modal, fasilitas perpajakan terdiri atas:
  - a. Pajak penghasilan melalui pengurangan penghasilan neto sampai tingkat tertentu terhadap jumlah penanaman modal yang dilakukan dalam waktu tertentu;
  - b. Pembebasan atau keringanan bea masuk atas impor barang modal, mesin, atau peralatan untuk keperluan produksi yang belum dapat diproduksi di dalam negeri;
  - c. Pembebasan atau keringanan bea masuk bahan baku atau bahan penolong untuk keperluan produksi untuk jangka waktu tertentu dan persyaratan tertentu;

*Analisis Perlindungan Hukum Bagi Investor Asing Atas Penggunaan Tanah Di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dan Peraturan Dasar Pokok Agraria*

- d. Pembebasan atau penangguhan Pajak Pertambahan Nilai atas impor barang modal atau mesin atau peralatan untuk keperluan produksi yang belum dapat diproduksi di dalam negeri selama jangka waktu tertentu;
  - e. Penyusutan atau amortisasi yang dipercepat; dan
  - f. Keringanan Pajak Bumi dan Bangunan, khususnya untuk bidang usaha tertentu, pada wilayah atau daerah atau kawasan tertentu.
2. Fasilitas Perizinan

Terdapat 3 macam dalam fasilitas perizinan yang diberikan pemerintah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Penanaman Modal, yaitu:

a. Hak atas tanah

Hak atas tanah yang dapat dinikmati oleh investor asing adalah Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, dan Hak Sewa.

b. Fasilitas Pelayanan Keimigrasian

Fasilitas keimigrasian yang diterima oleh investor asing antara lain terdiri atas:

1. Pemberian izin tinggal terbatas bagi penanam modal asing selama 2 tahun;
2. Pemberian alih status izin tinggal terbatas bagi penanam modal menjadi izin tinggal tetap yang dapat dilakukan setelah tinggal di Indonesia selama 2 tahun;
3. Pemberian izin masuk kembali untuk beberapa kali perjalanan bagi pemegang izin tinggal terbatas dan dengan masa berlaku 1 tahun yang diberikan untuk jangka waktu 12 bulan terhitung sejak izin tinggal diberikan;
4. Pemberian izin masuk kembali untuk beberapa kali perjalanan bagi pemegang izin tinggal terbatas dan dengan masa berlaku 2 tahun yang diberikan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan terhitung sejak izin tinggal terbatas diberikan;
5. Pemberian izin masuk kembali untuk beberapa kali perjalanan bagi pemegang izin tinggal tetap yang diberikan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan terhitung sejak izin tinggal tetap diberikan.

c. Fasilitas Perizinan Impor Fasilitas perizinan impor diatur dalam Pasal 24 Undang-Undang Penanaman Modal.

Berkaitan dengan hak atas tanah, Undang-Undang Penanaman Modal memperkenalkan 4 macam hak atas tanah yang dapat diberikan untuk keperluan investasi asing. Hak atas tanah tersebut terdiri atas HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Sewa. Pengaturan hak atas tanah tersebut tunduk pada aturan UUPA (Sari, 2020a). Namun demikian, Undang-Undang Penanaman Modal secara khusus mengatur syarat-syarat dalam pemberian perpanjangan hak atas tanah. Adapun syarat-syarat tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 22 ayat (2) Undang-Undang Penanaman Modal bahwa:

- a. Penanaman modal yang dilakukan dalam jangka panjang dan terkait dengan perubahan struktur perekonomian Indonesia yang lebih berdaya asing;
- b. Penanaman modal dengan tingkat risiko penanaman modal yang memerlukan pengembalian modal dalam jangka panjang sesuai dengan jenis kegiatan penanaman modal yang dilakukan;
- c. Penanaman modal yang tidak memerlukan area yang luas;
- d. Penanaman modal dengan menggunakan hak atas tanah negara;

*Analisis Perlindungan Hukum Bagi Investor Asing Atas Penggunaan Tanah Di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dan Peraturan Dasar Pokok Agraria*

- e. Penanaman modal yang tidak mengganggu rasa keadilan masyarakat dan tidak merugikan kepentingan umum.

Kemudian, perlu diperhatikan juga terkait dengan perpanjangan jangka waktu pemberian izin penggunaan tanah kepada investor. Pada awalnya, Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Penanaman Modal memberikan perpanjangan melebihi jangka waktu yang diatur dalam UUPA dimana kemudahan pelayanan dan/perizinan hak atas tanah dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbaharui kembali atas permohonan penanam modal, sebagai berikut:

- a. HGU diberikan dengan jumlah 95 tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 tahun dan dapat diperbarui selama 35 tahun;
- b. HGB diberikan dengan jumlah 80 tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 tahun dan dapat diperbarui selama 30 tahun; dan
- c. Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 tahun dan dapat diperbarui selama 25 tahun.

Dalam UUPA sendiri tidak ada ketentuan yang mengatur pemberian hak atas tanah dengan jangka waktu mencapai 1 abad (Susati, 2019). Pasal *a quo* tidak sesuai dengan prinsip *Most Favoured Nation* karena pemerintah memberikan hak yang lebih kepada investor asing sementara investor dalam negeri tidak mendapatkan hak yang sama. Padahal penanam modal di setiap negara tidak boleh mendapatkan diskriminasi. Undang-Undang Penanaman Modal pun tidak membenarkan adanya diskriminasi, seperti yang termaktub dalam Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Penanaman Modal bahwa pemerintah memberikan perlakuan yang sama kepada semua penanam modal di Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Kemudian dilakukan uji materiil terhadap aturan tersebut yang pada akhirnya membuat hak-hak penguasaan negara atas tanah di Indonesia kembali.

Dengan adanya uji materiil atas Undang-Undang Penanaman Modal dengan putusan No. 21-22/PUU-V/2007 yang dilakukan oleh Mahkamah Konstitusi, maka bunyi pasal 22 Undang-Undang Penanaman Modal diubah. Hakim mempertimbangkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dimana negara memiliki hak penuh dalam menguasai tanah-tanah yang ada dan juga negara berhak menghentikan pemberian hak atas tanah. Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Penanaman Modal telah memperlemah posisi negara sebagai penguasa tanah karena pasal *a quo* membuat negara tidak dapat menghentikan penguasaan tanah ataupun perpanjangan pada hak atas tanah. Mengingat bunyi pasal *a quo* bertentangan dengan UUPA.

Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi dikeluarkan, bunyi Pasal 22 Undang-Undang Penanaman Modal diubah menjadi:

- a. Kemudahan pelayanan dan/atau perizinan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a dapat diberikan, diperpanjang dan dapat diperbarui kembali atas permohonan penanam modal.
- b. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dan diperpanjang untuk kegiatan penanaman modal, dengan persyaratan antara lain:
  - a. Penanaman modal yang dilakukan dalam jangka panjang dan terkait dengan perubahan struktur perekonomian Indonesia yang lebih berdaya saing;

*Analisis Perlindungan Hukum Bagi Investor Asing Atas Penggunaan Tanah Di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dan Peraturan Dasar Pokok Agraria*

- b. Penanaman modal dengan tingkat risiko penanaman modal yang memerlukan pengembalian modal dalam jangka panjang sesuai dengan jenis kegiatan penanaman modal yang dilakukan;
  - c. Penanaman modal yang tidak memerlukan area yang luas;
  - d. Penanaman modal dengan menggunakan hak atas tanah negara; dan
  - e. Penanaman modal yang tidak mengganggu rasa keadilan masyarakat dan tidak merugikan kepentingan umum.
- c. Hak atas tanah dapat diperbarui setelah dilakukan evaluasi bahwa tanahnya masih digunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak.
- d. Pemberian dan perpanjangan hak atas tanah yang diberikan dan yang dapat diperbarui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat dihentikan atau dibatalkan oleh Pemerintah jika perusahaan penanaman modal menelantarkan tanah, merugikan kepentingan umum, menggunakan atau memanfaatkan tanah tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian hak atas tanahnya, serta melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Sebagai hasil dari dinyatakan inkonstitusionalnya sebagian ketentuan tersebut, maka terhadap pemberian kemudahan dan/atau pelayanan kepada perusahaan penanaman modal untuk memperoleh hak atas tanah, sepanjang berkaitan langsung dengan penanaman modal, maka ketentuan yang berlaku adalah yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan lainnya.

Selanjutnya, tahun 2020 merupakan tahun yang sangat membawa perubahan besar bagi dunia. Hal ini diakibatkan adanya pandemi Covid-19 yang memberikan banyak perubahan dalam aspek kehidupan, begitupun dalam hal kehidupan bernegara. Pada saat itu, salah satu regulasi yang menjadi terobosan adalah Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja). UU Cipta Kerja merupakan undang-undang yang menyederhanakan regulasi secara besar-besaran, yaitu 79 undang-undang, menjadi 1 undang-undang (Dahwir, 2020). Tujuannya adalah untuk menciptakan iklim berusaha dan investasi yang berkualitas bagi para pelaku usaha.

Dengan disahkannya UU Cipta Kerja diharapkan mampu memudahkan investor yang ingin berinvestasi di Indonesia (Wardhani, 2020). Hal ini selaras dengan keyakinan BKPM yang meyakini dengan diterbitkannya UU Cipta Kerja selain berpeluang meningkatkan persentase investasi, juga meningkatkan penyerapan tenaga kerja dan penguatan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah. Kemudahan tersebut tercermin dari penyederhanaan beberapa ketentuan Undang-Undang Penanaman Modal. Terdapat beberapa perubahan terhadap bidang penanaman modal, khususnya fasilitas penanaman modal, diantaranya:

- a. Dalam Undang-Undang Penanaman Modal, yang dapat memberikan Fasilitas Penanaman Modal kepada penanam modal adalah Pemerintah, sementara setelah berlakunya UU Cipta Kerja, yang memiliki kewenangan untuk memberikan Fasilitas Penanaman Modal kepada para penanam modal adalah Pemerintah Pusat;
- b. Dalam Undang-Undang Penanaman Modal, sektor pariwisata bukan merupakan sektor yang berhak mendapatkan Fasilitas Penanaman Modal, sementara setelah berlakunya UU Cipta Kerja, Fasilitas Penanaman Modal juga dapat diberikan kepada pengembangan usaha pariwisata;

- c. Dalam Undang-Undang Penanaman Modal, bentuk fasilitas yang diberikan kepada Penanam Modal masih memuat kerumitan, sementara setelah berlakunya UU Cipta Kerja, terjadi penyederhanaan dan kemudahan bentuk fasilitas yang diberikan kepada Penanam Modal yang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Terkait dengan perubahan poin ke-3, hal tersebut dapat dilihat salah satunya dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2021 (“**Perpres No. 10/2021**”) tentang Bidang Usaha Penanaman Modal. Peraturan ini merupakan peraturan yang dibentuk sebagai implementasi kebijakan yang diatur oleh UU Cipta Kerja terhadap bidang penanaman modal.

Sebagai respon atas disahkannya UU Cipta Kerja, pemberian Fasilitas Penanaman Modal semakin diperbesar sejalan dengan dibentuknya Bidang Usaha Prioritas sebanyak 245 sektor dan pemangkasan bidang usaha tertutup untuk penanaman modal asing (Wardhani, 2020). Ketentuan ini merupakan pembaharuan yang tetap menguntungkan bagi iklim penanaman modal, walaupun tetap terdapat kriteria yang harus dipenuhi sebagai bidang usaha prioritas, yaitu harus memiliki kriteria usaha sebagai program strategis nasional, padat modal, padat karya, teknologi tinggi, industri pionir, orientasi ekspor, dan/atau orientasi dalam kegiatan penelitian, pengembangan, dan inovasi, karena dengan adanya perubahan ketentuan ini, pintu penanaman modal akan semakin terbuka dan semakin memberikan harapan baru serta kepercayaan bagi para penanam modal untuk memasuki pasar Indonesia, sehingga iklim penanaman modal dapat semakin positif dan bertumbuh.

### **Perlindungan Hukum Bagi Investor Asing Yang Berinvestasi di Indonesia ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)**

UUPA mengatur berbagai jenis hak atas tanah di Indonesia, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak memungut hasil hutan, hak membuka tanah, dan lain-lain (Usman, 2020). Sejalan dengan konteks tersebut, Boedi Harsono membagi hak atas tanah menjadi dua kategori, yakni hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder. Hak atas tanah primer terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Selain dari keempat hak tersebut termasuk ke dalam hak atas tanah sekunder.

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada sub bab sebelumnya, bahwa terdapat 4 hak atas tanah yang dapat digunakan dalam penggunaan tanah untuk penanaman modal. 4 hak tersebut yaitu hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, dan hak sewa untuk bangunan. Penjabaran terkait dengan pengaturan hak atas tanah diatur dalam UUPA beserta dengan peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai. Penjelasan terkait hak-hak atas tanah tersebut ialah sebagai berikut.

#### **a. Hak Guna Usaha**

HGU diberikan kepada perusahaan yang bergerak di bidang peternakan, pertanian, perikanan (Primaningtyas, 2017). Selain ketiga bidang tersebut, HGU juga dapat diberikan pada bidang perkebunan yang pada umumnya digabung dengan bidang pertanian. Ada 2 subjek yang dapat memiliki HGU, yakni Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia. Dalam hal badan hukum Indonesia, maka asal modal yang digunakan bukan hal yang perlu diperdebatkan. Adapun HGU terbuka

kemungkinannya diberikan kepada badan hukum dengan sebagian atau keseluruhan modal dimiliki asing selama hal itu dibutuhkan oleh Undang-Undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana. Pendirian perusahaan sebagaimana dimaksud harus tetap berbentuk Perseroan Terbatas (PT) dan mengacu pada ketentuan Pasal 5 ayat 2 UU No. 25 Tahun 2007 serta Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Luas tanah minimum untuk mendapatkan HGU adalah seluas 5 hektar dengan luas maksimum untuk perorangan seluas 25 hektar. Sementara itu, HGU yang diberikan kepada perusahaan tidak memiliki ketetapan yang pasti, tergantung pada bidang usaha yang dilakukan dan keputusan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan Penjelasan Pasal 29 UUPA, jangka waktu HGU adalah 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Dalam PP No. 40 Tahun 1996 juga diatur jika perpanjangan HGU berakhir, maka pembaharuan dapat diajukan untuk jangka waktu yang sama, 2 tahun sebelum jangka waktu yang diberikan berakhir. Dalam mengajukan pembaharuan HGU, maka terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi, diantaranya:

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 2 PP No. 40 Tahun 1996.

#### **b. Hak Guna Bangunan**

HGB dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia (Ardani, 2017). Sama halnya dengan HGU, HGB juga dapat dimiliki oleh perusahaan penanam modal asing baik sebagian maupun keseluruhan selama hal itu dibutuhkan oleh Undang-Undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana. Akan tetapi, Pasal 36 UUPA menetapkan bahwa apabila dalam waktu 1 tahun, HGB yang dimiliki harus dialihkan kepada pihak lain. Apabila tidak, maka HGB akan dinyatakan batal demi hukum.

Jangka waktu HGB sendiri dibatasi, yaitu maksimal selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, serta dapat diperbarui setelah jangka waktunya habis seperti yang ditetapkan oleh Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996. HGB dengan tanah Hak Milik hanya diberikan jangka waktu selama 30 tahun dan tidak dapat diperpanjang, hanya dapat diperbarui menurut kesepakatan antara pemilik tanah Hak Milik dan pemegang HGB.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) PP No 40 Tahun 1996 terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembaharuan HGB, yaitu:

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996;
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

#### **c. Hak Pakai**

Subjek hak pakai dalam UUPA diatur 4 subjek saja, yakni Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia, orang asing yang tinggal di Indonesia dan Badan Hukum Asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Sementara itu, PP No. 40 Tahun 1996 menambahkan subjek hak pakai secara lebih lengkap, diantaranya:

- a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah;
- b. Badan-badan keagamaan dan sosial; dan
- c. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Adapun terdapat perbedaan jangka waktu yang diberikan kepada subjek atas hak pakai. Bagi perseorangan dan badan hukum diberikan jangka waktu 25 tahun. Sementara, untuk departemen, badan-badan sosial dan agama, dan perwakilan asing tidak diberikan jangka waktu tertentu selama tanah tersebut masih dapat digunakan. Berdasarkan asal tanahnya, jangka waktu hak pakai terbagi menjadi 2. Tanah yang berasal dari tanah negara dan tanah hak pengelolaan diberikan jangka waktu 25 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, serta dapat diperbaharui maksimal 25 tahun. Sementara itu, tanah dengan hak milik hanya diberikan jangka waktu 25 tahun saja tanpa adanya perpanjangan, namun dapat dilakukan pembaharuan. Jangka waktu atas tanah dapat diperbarui dengan akad yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan.

#### **d. Hak sewa untuk bangunan**

Berbeda halnya dengan hak sewa atas bangunan, yang disewakan dalam hak sewa untuk bangunan adalah tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan (Manik, 2018). Subjek atas hak sewa untuk bangunan adalah Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia. Hak sewa bangunan ini hanya dapat disewakan untuk tanah yang bukan milik negara, melainkan yang menjadi milik perseorangan. Undang-undang hanya mengatur bahwa hak sewa bangunan mengharuskan adanya perjanjian sewa menyewa antara pemilik tanah dengan penyewa dan penyewa membayarkan uang sewanya kepada pemilik tanah.

#### **Implikasi Undang Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara**

Ibu Kota Nusantara (IKN) saat ini sedang menjadi topik yang hangat diperbincangkan berbagai kalangan (Firdaus, 2023). Pindahan Ibu Kota Indonesia ke Kalimantan Timur merupakan proyek besar yang membutuhkan investasi besar dan perencanaan yang matang. Keberhasilannya pun akan sangat bergantung dengan bagaimana pemerintah mengelola proyek ini dengan baik dan memastikan bahwa semua aspek seperti infrastruktur, pendidikan, dan pelayanan publik tersedia untuk mendukung kehidupan masyarakat dan pemerintah yang efektif di ibu kota baru. Namun demikian, tak dapat dipungkiri, setelah pandemic *Covid-19*, Indonesia diperhadapkan dengan tantangan yang berdampak terhadap pertumbuhan investasi dan ekonomi. Tantangan tersebut antara lain seperti ketegangan geopolitik, digitalisasi, dan perubahan iklim. Dalam hal ini, investasi memiliki peranan penting untuk menumbuhkan dan memulihkan perekonomian pasca pandemi. Dengan adanya investasi, maka akan tercipta lapangan kerja bagi angkatan baru, pengangguran, serta individu yang terdampak pada *Covid-19*.

## *Analisis Perlindungan Hukum Bagi Investor Asing Atas Penggunaan Tanah Di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dan Peraturan Dasar Pokok Agraria*

Dari 270 calon pengusaha, hingga detik ini baru 10 investor yang resmi mengumumkan akan berinvestasi di IKN. Dikarenakan minimnya ketertarikan investor berinvestasi di IKN, maka pemerintah melakukan revisi terhadap Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang IKN yang dirasa lebih memanjakan investor. Pada akhirnya, tepatnya tanggal 3 Oktober 2023, DPR RI secara resmi telah mengesahkan revisi Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang IKN menjadi undang-undang pada rapat paripurna yang digelar di kompleks parlemen, Senayan.<sup>1</sup> Perubahan UU IKN ini berhasil mengubah 11 pasal dan menambahkan 6 pasal baru.

Salah satu pasal baru yang menjadi sorotan adalah Pasal 16A ayat (1) UU IKN yang menyatakan bahwasannya:

*“Dalam hal HAT yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (7) dalam bentuk hak guna usaha, diberikan untuk jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali untuk 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi”*

Pasal *a quo* mengindikasikan Hak Guna Usaha (HGU) berlaku 190 tahun. HGU selama 190 tahun diberikan secara bertahap dalam 2 siklus. Setiap siklus HGU diberikan selama 35 tahun dengan perpanjangan 25 tahun, dan pembaruan 35 tahun. Hal ini jelas bertentangan dengan UUPA yang mengatur ketentuan bahwa HGU paling lama 60 tahun. Begitu pula halnya dengan HGB yang diberi jangka waktu paling lama 80 tahun melalui 1 siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali melalui 1 siklus kedua dan jangka waktu paling lama 80 tahun, sehingga memiliki total jangka waktu mencapai 160 tahun. Hal yang sama berlaku untuk jangka waktu hak pakai. Di sisi lain, UUPA mengatur jangka waktu HGB paling lama adalah 50 tahun. Adapun pemberian siklus kedua didasarkan kriteria dan tahapan evaluasi.

Dengan jangka waktu yang terbilang panjang atas HGB dan HGU dari masyarakat setempat menjadi semakin terjepit, mengingat kawasan IKN bukanlah tanah kosong (Buku, 2019), dimana terdapat masyarakat adat yang mencapai jumlah 200.000 jiwa. Akan tetapi, hal ini diperparah karena sebagian besar dari mereka tidak memiliki bukti kepemilikan tempat tinggal atau lahan. Sekalipun mereka memiliki legalitas atas kepemilikan tanah, skema pembebasan lahan memungkinkan pemerintah untuk memaksa masyarakat adat setempat melepaskan tanahnya. Dengan lama HGU dan HGB yang diberikan kepada investor, maka sepenuhnya hak untuk mengelola tanah diberikan kepada investor selama jangka waktu tersebut. Apabila di tengah waktu tersebut pemerintah ingin membagikan HGU kepada masyarakat untuk melakukan aktivitas ekonomi, maka hal ini akan menimbulkan konflik di kemudian hari, bahkan hingga pengadilan internasional apabila ketidaksetujuan datang dari investor asing.

Bhima Yudhistira, Direktur Center of Economic & Law Studies menyatakan bahwasannya perubahan UU IKN dilakukan secara cepat karena IKN kurang menarik di mata investor, dimana sebelumnya sudah ada *tax holiday*, *tax allowance*, dan banyak fasilitas lainnya. Beliau menyatakan bahwasannya banyak investor yang tidak berminat untuk berinvestasi di IKN menimbang risiko yang tinggi. Dengan perubahan UU IKN secara cepat, beliau merasa bahwa proyek IKN memiliki ketidakpastian yang tinggi sehingga kurang menarik

perhatian investor (Hamali, 2017). Begitu pula halnya dengan pernyataan yang dilontarkan Feri Amsari, Direktur Pusat Studi Konstitusi (PUSaKo), bahwasannya revisi undang undang IKN tidak menyertakan partisipasi publik dimana dalam hal ini pun tidak melibatkan masyarakat adat setempat.

Namun demikian, jika dikaitkan dengan putusan Mahkamah Konstitusi No. 21-22/PUU-V/2007 yang menguji Pasal 22 UU Penanaman Modal yang pada intinya mengabulkan sebagian permohonan dan menyatakan Pasal 22 ayat (1) huruf a dan huruf b UU Penanaman Modal bertentangan dengan konstitusi dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lama waktu sebagaimana yang termaktub dalam UU IKN bukanlah suatu masalah. Putusan MK tersebut tidak menolak terkait jangka waktu HGU dan HGB yang dianggap cukup lama dalam Undang-Undang Penanaman Modal, melainkan aspek mekanisme, yakni sepanjang tidak diperpanjang di muka sekaligus, maka penetapan jangka waktu hak atas tanah adalah konstitusional dan dapat diterapkan. Sementara untuk hak pakai, masih dapat diperpanjang di muka dan diperbaharui kembali.

Dalam naskah akademik RUU IKN, disebutkan bahwasannya jangka waktu *99 year lease* sudah diterapkan di berbagai negara bekas jajahan Inggris, seperti Australia, Kanada, Hong Kong, Singapura, Malaysia, dan lainnya. Biasanya jangka waktu panjang diberikan kepada pihak yang ingin mengembangkan tanah untuk kepentingan publik atau ekonomi. Pemerintah memandang jangka waktu 99 tahun ini dapat memberi kepastian dan jaminan perlindungan bagi pihak yang mendapat hak atas tanah selama jangka waktu yang ditentukan (Arba, SH, Mulada, & SH, 2021). Selain itu, dapat memberikan insentif bagi pihak yang mendapat hak tersebut untuk memanfaatkan tanah secara optimal dan bertanggung jawab.

Selain tidak adanya ketentuan diperpanjang di muka sekaligus, UU IKN ini juga mengharuskan adanya tahap evaluasi yang dilakukan terhadap hak atas tanah selama 2 tahun sebelum berakhirnya setiap tahapan. Kriteria dari tahapan evaluasi ini mencakup 5 hal.<sup>2</sup> Pertama, tanah tersebut masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak. Kedua, pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak. Ketiga, syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak. Keempat, pemanfaatan tanah masih sesuai dengan rencana tata ruang, Kelima, tanah tidak terindikasi terlantar.

## **KESIMPULAN**

Investor asing yang hendak berinvestasi di Indonesia membutuhkan kesetaraan hak, salah satunya penggunaan hak atas tanah (Rosa, 2018). Perlindungan bagi investor asing terhadap penggunaan tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Penanaman Modal. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur bahwa hak atas tanah yang dapat digunakan oleh investor asing antara lain HGU, HGB, hak pakai, dan hak sewa untuk bangunan. Pada awalnya, Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Penanaman Modal memberikan perpanjangan melebihi jangka waktu yang diatur dalam UUPA. Akan tetapi, hal ini berubah setelah adanya uji materiil atas Undang-Undang Penanaman Modal dengan putusan No. 21-22/PUU-V/2007 yang dilakukan oleh Mahkamah Konstitusi, maka bunyi Pasal 22 Undang-Undang Penanaman Modal diubah. Hakim mempertimbangkan Pasal 33 ayat (3) Undang-

## *Analisis Perlindungan Hukum Bagi Investor Asing Atas Penggunaan Tanah Di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dan Peraturan Dasar Pokok Agraria*

Undang Dasar 1945 dimana negara memiliki hak penuh dalam menguasai tanah-tanah yang ada dan juga negara berhak menghentikan pemberian hak atas tanah. Sebagai hasil dari dinyatakan inkonstitusionalnya sebagian ketentuan tersebut, maka terhadap pemberian kemudahan dan/atau pelayanan kepada perusahaan penanaman modal untuk memperoleh hak atas tanah, sepanjang berkaitan langsung dengan penanaman modal, maka ketentuan yang berlaku adalah yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan lainnya. Hasil uji materiil tersebut membuat pengaturan mengenai penggunaan tanah di Indonesia tetap mengacu pada pengaturan yang ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan tetap sesuai dengan prinsip Most Favored Nation yang menjamin kesetaraan antara investor asing maupun investor domestik.

Pemindahan Ibu Kota Indonesia ke Kalimantan Timur merupakan proyek besar yang membutuhkan investasi besar dan perencanaan yang matang (Aziz, 2020). Dalam mendukung pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) khususnya terkait dengan penanaman modal, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Nusantara. Pada bulan Oktober 2023, DPR mengesahkan perubahan terhadap UU IKN dan terdapat beberapa pasal yang berimplikasi dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam UU IKN diatur bahwasannya HGU berlaku selama 190 tahun dan HGB serta hak pakai berlaku selama 160 tahun. Hal ini jelas bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur ketentuan bahwa HGU paling lama 60 tahun dan HGB paling lama 50 tahun. Namun demikian, jika dikaitkan dengan putusan Mahkamah Konstitusi No. 21-22/PUU-V/2007 yang menguji Pasal 22 UU Penanaman Modal yang pada intinya mengabulkan sebagian permohonan dan menyatakan Pasal 22 ayat (1) huruf a dan huruf b UU Penanaman Modal bertentangan dengan konstitusi dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lama waktu sebagaimana yang termaktub dalam UU IKN bukanlah suatu masalah. Putusan MK tersebut tidak menolak terkait jangka waktu HGU dan HGB yang dianggap cukup lama dalam Undang-Undang Penanaman Modal, melainkan aspek mekanisme, yakni sepanjang tidak diperpanjang di muka sekaligus, maka penetapan jangka waktu hak atas tanah adalah konstitusional dan dapat diterapkan. Sementara untuk hak pakai, masih dapat diperpanjang di muka dan diperbaharui kembali. Selain tidak adanya ketentuan diperpanjang di muka sekaligus, UU IKN ini juga mengharuskan adanya tahap evaluasi yang dilakukan terhadap hak atas tanah selama 2 tahun sebelum berakhirnya setiap tahapan.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Arba, H. M., SH, M., Mulada, Diman Ade, & SH, M. H. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Ardani, Mira Novana. (2017). Kepemilikan hak atas tanah bagi orang asing di Indonesia. *Law Reform*, 13(2), 204–216.
- Aziz, Nyimas Latifah Letty. (2020). Relokasi ibu kota negara: lesson learned dari negara lain. *Jurnal Kajian Wilayah*, 10(2), 37–64.
- Buku, Resensi. (2019). *Daftar Isi*.
- Dahwir, Ali. (2020). Undang-Undang Cipta Kerja dalam Perspektif Pemikiran Philippe Nonet and Philip Selznick Mengenai Hukum Konservatif. *Sol Justicia*, 3(2), 165–188.
- Firdaus, Erik Rizki. (2023). *Analisis Sentimen Penggun Twitter Tagar Ibu Kota Baru Menggunakan Metode Lexicon Based*. Politeknik Negeri Jember.
- Halida, M. E., & Mabruroh, Uly. (2020). *Teori Pengantar Bisnis*. Duta Media Publishing.
- Hamali, Arif Yusuf. (2017). *Pemahaman Kewirausahaan*. Prenada Media.

*Analisis Perlindungan Hukum Bagi Investor Asing Atas Penggunaan Tanah Di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dan Peraturan Dasar Pokok Agraria*

- Hamdani, Rizkiana Sidqiyatul. (2020). Proyek lintas batas administrasi: analisis partisipasi publik dalam proses perencanaan ibu kota negara republik indonesia. *Journal of Regional and Rural Development Planning (Jurnal Perencanaan Pembangunan Wilayah Dan Perdesaan)*, 4(1), 43–62.
- Hutahayan, Benny. (2020). *Perlindungan Hukum Terhadap Investor Dalam Hukum Pertambangan Di Indonesia*. Universitas Kristen Indonesia.
- Kambono, Herman, & Marpaung, Elyzabet Indrawati. (2020). Pengaruh investasi asing dan investasi dalam negeri terhadap perekonomian Indonesia. *Jurnal Akuntansi*, 12(1), 137–145.
- Manik, Daniel Wanjar. (2018). *Analisis Yuridis Pembatalan Hak Sewa Bangunan Oleh Pemilik Tanah Terhadap Ruko Yang Dibangun Oleh Orang Lain (Studi Putusan No: 227/Pdt. G/2012/PN. Medan)*.
- Prima, Sri Cempaka, Purba, Andri Octapianus, Yuliarta, I. Wayan, & Suwarno, Panji. (2020). Perubahan tata kelola maritim di wilayah Kalimantan Timur sebagai ibukota baru. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 7(3), 529–537.
- Primaningtyas, Tiara Zulfa. (2017). *Pelaksanaan Pemberian Hak Guna Usaha (Hgu) Berdasarkan Peraturan Menteri dalam Negeri No 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah (Studi Pada PT. Sarana Mandiri Mukti di Kabupaten Kepahiang Provinsi Bengkulu)*.
- Rakhmat, Muhammad Zulfikar, Tarahita, Dikanaya, Permadi, Dimas Rizki, Pashya, M. Habib, Purnama, Yeta, & Juan, Muhammad Fuad Tingai Very. (2020). *Ekonomi Politik Hubungan Indonesia-Tiongkok 2020*. INDEF.
- Rohmah, Anisa Nur. (2018). *Kebijakan publik dan ekonomi politik (Studi kebijakan investasi asing dan izin mendirikan bangunan dalam pembangunan Kota Meikarta di Cikarang, Kabupaten Bekasi Tahun 2017)*. Jakarta: Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik UIN Syarif Hidayatullah.
- Rosa, Nabila. (2018). *Pemisahan Harta dalam Perkawinan Campuran Untuk Menghindari Kepemilikan Tanah Hak Milik Oleh Orang Asing*.
- Rukmana, Siti Lutfiatul. (2020). *Urgensi pembelajaran studi kelayakan usaha (SKU) dalam mengembangkan usaha bisnis online pada Mahasiswa Jurusan Pendidikan Ilmu Pengetahuan Sosial UIN Maulana Malik Ibrahim Malang*. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Sari, Indah. (2020a). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).
- Sari, Indah. (2020b). Syarat-Syarat Penanaman Modal Asing (PMA) di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(2).
- Statistik, Badan Pusat. (2020). Indeks pembangunan manusia. *Retrieved Februari, 18*.
- Susiati, Dwi. (2019). *Status hukum hak milik atas tanah yang terkena abrasi*. UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945.
- Syairozi, Muhamad Imam, & Cahya, Septyan Budy. (2017). Sukuk Al Intifaa: Integrasi sukuk dan wakaf dalam meningkatkan produktifitas sektor wakaf pendorong investasi pada pasar modal syariah. *JPIM (Jurnal Penelitian Ilmu Manajemen)*, 2(2), 12-Halaman.
- Usman, Abdul Hamid. (2020). Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria. *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan*, 1(2), 60–76.
- Wardhani, Dwi Kusumo. (2020). Disharmoni Antara Ruu Cipta Kerja Bab Pertanahan Dengan Prinsip-Prinsip UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 6(2), 440–455.